

城乡土地纠纷 案件法律实务

主编 / 吕来明 祖 鹏



法律出版社 | LAW PRESS

城乡土地纠纷 案件法律实务

主编 / 吕来明 祖 鹏



法律出版社 | LAW PRESS

图书在版编目(CIP)数据

城乡土地纠纷案件法律实务 / 吕来明, 祖鹏主编.
—北京: 法律出版社, 2016
(法学研究生教育判例研究丛书)
ISBN 978-7-5118-9166-2

I. ①城… II. ①吕…②祖… III. ①土地—民事纠纷—案例—中国 IV. ①D922.305

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 032203 号

© 法律出版社·中国

责任编辑 / 杨大康

装帧设计 / 李 瞻

出版 / 法律出版社

编辑统筹 / 法律出版社

总发行 / 中国法律图书有限公司

经销 / 新华书店

印刷 / 北京北苑印刷有限责任公司

责任印制 / 沙 磊

开本 / A5

印张 / 11.25

字数 / 280 千

版本 / 2016 年 3 月第 1 版

印次 / 2016 年 3 月第 1 次印刷

法律出版社 / 北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件 / info@lawpress.com.cn

销售热线 / 010-63939792/9779

网址 / www.lawpress.com.cn

咨询电话 / 010-63939796

中国法律图书有限公司 / 北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店 / 010-63939781/9782

西安分公司 / 029-85388843

重庆公司 / 023-65382816/2908

上海公司 / 021-62071010/1636

北京分公司 / 010-62534456

深圳公司 / 0755-83072995

书号: ISBN 978-7-5118-9166-2

定价: 39.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

本书由北京工商大学研究生院资助

主 编：吕来明 祖 鹏

拟稿人：（以下按姓氏笔画排序）

王晓蓉	王富菊	王 雁	马文红	白雪英
毛 蕾	田子阳	宁 昀	许友刚	吕来明
吕香妮	朱 政	刘晓娟	刘 洁	孙 瑜
孙世香	何雨亭	张丽颖	张 欢	张虹雨
张琳琳	张一帆	郑淑君	郑飞飞	武 林
祖 鹏	郝玉洁	原婷婷	高晓颖	唐丽珺
章 瑾	裴 纪	潘友彬		

自序

FOREWORD

土地为人类生存提供必要的物质基础,是人类可持续发展的命脉。我国作为农业大国,包括耕地在内的土地资源是我国最重要的自然资源。我国的国土资源条件先天不足,而且土地资源的潜力非常有限,国土总面积中生产潜力较大的只占25%。近年来,随着经济的发展,土地作为稀缺生产资料与其相关的纠纷矛盾不断上升,而土地管理相关法律法规尚不健全、地方化土地管理规定不尽一致,引起诸多问题。

本书是北京市平谷区人民法院与北京工商大学共建“法学教育实践基地”这一平台上将静态的法学理论与动态的司法实践相结合的研究成果。内容以涉土地真实纠纷案件为题材,根据案件涉及的法律问题分为九个专题,作者皆为法院司法审判工作者及相关专业专家,通过对已生效案件判例研究的方法分析法律适用问题,在案例分析和审判研究的过程中将理论与实践相结合,通过对案件事实、争议焦点、裁判理由的分析,厘清我国当前涉土地相关纠纷案件的解决途径。

本案例集的出版是法官在忙碌的审判工作之

余辛苦编纂的成果,也是对工作的总结和思考,在此对通过一个个案件审判推动我国法治事业进步做出点滴努力的司法工作人员表示感谢,并希望通过共同努力,逐步完善,更好地服务于人民群众和社会经济的发展,服务于国家的法治建设。案例集的出版发行,希望为该领域法律适用上作一参考借鉴,也为与各界交流、促进和宣传法治理念以及接受公众监督提供平台,以此改进司法审判工作。

是为序。

北京市平谷区人民法院院长 祖鹏

目 录

CONTENTS

专题一 土地承包经营权	1
1 涉土地承包经营权流转的相关问题 / 3	
2 农村土地承包经营权转包的法律性质分析 / 9	
3 农村土地承包经营权转包与转让的法律性质区分 / 20	
4 土地承包经营权流转的程序及事实上经营人 变更的性质认定 / 32	
5 土地承包经营权的确认及保护 / 44	
专题二 农村房屋买卖	51
1 农村房屋买卖合同的效力认定及处理 / 53	
2 农村房屋买卖合同的效力认定及参考因素 / 73	
3 农村房屋买卖合同及“转卖合同”的效力认定 / 82	
4 买方为城镇居民的农村房屋买卖合同的效力认定 / 98	
5 农村房屋买卖合同的效力认定及损失赔偿问题 / 106	
专题三 征占地补偿	117
1 民主议定程序在集体土地征收中的法律效力 / 119	
2 非国家征占地的补偿问题分析 / 131	
3 农村土地承包经营权纠纷及占地补偿相关问题研究 / 145	
专题四 拆迁补偿	155

1	租赁房屋拆迁补偿中被拆迁人和承租人的利益分配案例分析 / 157	
2	父母与子女之间财产分割协议效力判例分析 / 167	
专题五	建设用地使用权	181
1	建设用地使用权转让过程中合同效力的认定以及违约责任的承担 / 183	
2	建设工程施工合同纠纷中的常见问题及其法律责任 / 197	
3	建设工程施工合同效力的认定及责任承担 / 210	
专题六	土地行政诉讼案件	219
1	乡镇政府应处理农村承包土地界线争议 / 221	
2	如何依法查处乡村违法建设行为 / 233	
3	行政行为的认定和效力 / 246	
4	房屋行政登记案件中原告主体资格的认定 / 257	
5	土地行政裁决案件审理难点 / 268	
专题七	不动产执行	281
1	土地承包经营权作为执行标的的相关案例分析 / 283	
2	案外人对法院执行个人房产提出异议 / 293	
专题八	土地刑事诉讼	305
1	改变土地用途非法建造别墅破坏土地资源案例分析 / 307	
2	非法占用农用地案例分析 / 319	
专题九	土地承包经营合同未生效时的责任承担	331

专题一 土地承包经营权

引言

我国农村土地承包经营制度起步于 20 世纪 70 年代末 80 年代初,随着农村土地制度改革和家庭联产承包责任制的确立与完善而发展。1986 年颁布的《民法通则》中确立了“农村承包经营户”的概念,我国农村土地承包经营权依此规定以及后续的意见、司法解释,并步入法制轨道。1998 年修订的《土地管理法》第 14 条明确规定了“农民的土地承包经营权受法律保护”。2002 年第九届全国人大常委会第二十九次会议通过了《农村土地承包法》,规定了家庭承包、发包方和承包方的权利和义务、承包的原则与程序、承包期限和承包合同、土地承包经营权的保护、土地承包经营权的流转、其他形式的承包、争议的解决和法律责任等主要内容,形成了中国特色的新时期农地利用法律制度。2007 年颁布和实施的《物权法》第十一章“土地承包经营权”以“用益物权”诠释了前者的法律性质,并为土地承包经营权流转提供了物权法依据。2009 年通过的《农村土地承包经营权纠纷调解仲裁法》进一步确定了农村土地经营纠纷的分类,

以及调解仲裁程序的法律建构。

总体上,土地承包经营权是指承包人(个人或单位)因从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产或其他生产经营项目而承包使用、收益集体所有或国家所有的土地或森林、山岭、草原、荒地、滩涂、水面的权利。土地承包经营权纠纷包括当事人间因承包土地的使用、收益、流转、调整、收回以及承包合同的履行等事项发生的争议。它既可能发生在承包土地的农民之间,也可能发生在承包土地的农民与农村集体经济组织或者自治组织之间,还可能发生在农民和其他单位或者个人之间。

其主要存在以下类型:(1)土地承包权纠纷。例如新出生的人口未能及时享有土地承包经营权,而参与了土地承包的部分人虽已去世,其家庭成员或共同承包人可按规定继续享有土地承包经营权,此时,未能享有土地承包经营权之人可能诉诸法律,引起纠纷。(2)土地承包合同纠纷。这类纠纷涉及土地承包合同的订立、效力、履行、解除等多个方面,可能因口头约定或约定不明、代签合同、多头发包等多种原因引发纠纷。(3)承包经营权流转纠纷。这类纠纷是在承包方将依法取得的承包经营权以转包、出租、互换及转让等方式流转给他方的过程中产生的,多因手续不健全、存在争议等引发纠纷。(4)土地征收补偿纠纷。国家和省市虽有原则性规定,但各地实际操作中标准不一,且利益较大,易引发权益纠纷。

1 涉土地承包经营权流转的相关问题

一、涉土地承包经营权流转的第三人侵权案例介绍

——张某与李一、李二、李三、李四排除妨害纠纷

(一) 案件事实

1998年4月1日,北京市平谷区×镇×村民委员会(以下简称村委会)与村民刘一签订承包合同,村委会将西河套荒滩承包给刘一,期限自1998年4月1日至2047年12月3日;四至为:东至河套石界,南至小道,西至大墙,北至峨眉山界。2008年7月5日,刘一将该承包合同全部转让给原告,且村委会在该转让合同上盖章,该合同范围仍为:东至河套,南至小道,西至大墙,北至峨眉山界。1997年1月1日,村委会与村民刘二签订承包合同,村委会将西河滩桃园承包给刘二,四至为:南至渠道,北至小道,西至小渠道,东至石界边。后四被告称刘二将其该处承包地转让给四被告。2008年,四被告在熊南路西侧、大墙东侧进行建筑。2012年因该建筑物属违章建筑被依法拆除,现留有废弃物及被告在此种植的树木仍在该处未清除。故原告起诉要求四被告将该处的废弃物及树木清除。四被告辩称:原告所述与事实不符。原告作为诉讼当

事人主体有误。原告以排除妨害立案,要求我方清除杂物,杂物的放置地点不是原告的土地使用权范围内,应是原承包人刘二的承包地,原告无权要求我方清除杂物。执行庭拆除我方小房的前提是以违章建筑为由,不是排除妨害。原告所述刘一把承包合同转让给原告,我方不认可转让合同,刘一未实际经营,原告并没有获得真正的使用权。我们使用的土地是原承包人刘二同意让我们使用的,故不同意原告的诉讼请求,请求法院驳回原告的诉讼请求。

经查,此前,刘二与村民刘三(三队场院承包人)因使用界限发生争议。2008年5月31日,×村党支部、村委会确定两家的界限:村民刘二承包西河滩桃园的东界为三队场院西侧小路西的石界;2011年5月10日,村委会出具证明,再次确定上述界限。

(二) 争议焦点

在本案审理过程中,法院发现当事人双方存在以下争议焦点:(1)刘一、刘二的土地承包经营权范围;(2)原告张某是否取得诉争土地的承包经营权;(3)本案是否属于人民法院受案范围;(4)村委会对于承包土地四至的确定能否作为定案依据。

(三) 审判经过(心证形成过程)

第一,根据上述证据,刘一、刘二的土地承包经营权依法设立;

第二,2008年7月5日,刘一将该承包合同全部转让给原告,且村委会在该转让合同上盖章。根据法律规定,该土地承包经营权转让合同合法有效,原告张某取得该土地的承包经营权。

第三,合议庭对本案处理出现两种意见,一种意见是:刘一与陈某、刘二地界之争已多年且相关机关也未最终作出确权裁定,且现四被告均已建造建筑物,属违章建筑,原告可通过行政行为拆

除,本案裁定驳回起诉。另一种意见是:原告承包的荒滩合同中明确标注了“西至大墙”,被告刘二的承包合同标注了“东至石界”,且两家之间还应有刘三承包的场院。证人聂某的证言证明原告承包界限为大墙,应认定大墙东侧均为原告经营范围。四被告从刘二处转包没有任何手续,仅凭被告陈述,无其他相关证据佐证,无法证明其主张。故应支持原告诉讼请求。上述两种观点区别的关键点在于该争议性质的认定,如果将本案争议的性质界定为土地权属纠纷,则应履行行政处理前置程序,不属于法院受理案件范围,应予以驳回;如果将本案争议的性质界定为第三人侵权纠纷,则物权人可以请求排除妨害。

第四,村委会对于农村土地承包合同是否拥有解释权?关于农村土地承包合同的概念,普遍认为是指农村集体经济组织成员或农村集体经济组织以外的人与其集体经济组织之间签订的承包农村土地,并交付一定收益的协议。因此,村委会是农村土地承包合同中合法的土地发包一方,对合同中各项条款的内容、含义可以具有合理解释权。

与本案关联的一起案件中,村委会已履行了对合同内容的合理解释权,并获得了法院的支持。综上,刘一、刘二、刘三多年来关于土地界限中“石界”位置的争议,已通过村委会对合同内容作出解释的方式予以明确,双方争议的实质不是土地使用权争议而是第三人侵权争议,故法院对于张某的排除妨害请求应作出处理。

(四) 法院判决及依据

法院认为,公民的合法权益受法律保护。本案中,村委会将西河套荒滩承包给刘一后,在2008年,刘一将该承包土地转让给原告,且该行为得到了村委会的盖章确认,该行为属于双方真实意思

表示,不违反法律规定,合法有效。村民刘二亦与村委会签订了承包合同,在以往发生的争议中,村委会已出具证明,确定了刘二承包地的界限,四被告虽称从刘二处转包取得土地使用权,但应在刘二合法的使用范围中,现四被告所堆放的杂物及种植的树木的范围。根据查明事实,能够确定该范围应属原告使用范围。故原告的诉讼请求,法院应予支持。四被告的辩称没有事实及法律依据,法院不予采纳。依据《民法通则》第134条之规定,法院作出如下判决:

被告李一、李二、李三、李四于本判决生效后十日内将×村西河套荒滩中原建筑物拆除后遗留的杂物清除,并将种植在该范围的树木清除。

二、判例评析

(一) 土地承包经营权的确定与维护

土地承包经营权作为一种用益物权,产生以后会发生一定的效力,既有排除他人侵害的外部效力,又有在承包方与发包方之间产生的内部效力。但就一般而言,土地承包经营权的效力是指承包方与发包方之间的权利义务关系。本案中,村委会与刘一、刘二、刘三分别签订的土地承包合同、刘一与张某签订的转包合同具备合同成立形式要件,合同生效时土地承包经营权即发生法律效力。

土地承包经营权成立后,承包方的权利主要包括以下内容:(1)占有、使用、收益权。土地承包经营权作为一种用益物权,着重于土地的使用价值,其设立目的即在于承包方对承包地进行使

用、收益,这也是承包方享有的最主要的权利。使用,是指承包方有权依承包地的自然属性和在承包合同约定用途的范围内加以利用。自然属性,是指承包地的具体农业性质。承包人应当按照土地的具体农业性质,在耕地、林地、草地等土地上种植农作物及经济作物、植树造林、畜牧等,而不能在承包地上修建建筑物等。但承包方可以在承包地上修建必要的附属设施,如水利设施等,其所有权归属于承包方。同时,承包方有权获取承包地上的收益。收益不仅包括天然孳息,还包括法定孳息,如将土地出租而收取的租。(2)自主经营权。承包人依据承包合同对承包经营的标的物为占有、使用和收益,其他任何人(包括发包人在内)都不能对其进行干涉。具体而言,承包方有权自主组织农业生产经营,自主决定种植什么作物、种植多少面积或者安排什么种植、养殖项目,其自主经营权不受其他组织和个人侵犯。承包方有权自主处理产品,决定出售产品的数量、价格等。(3)依法流转的权利。土地承包经营权作为一种财产权,可以在市场中流转。我国《物权法》亦对土地承包经营权流转予以认可。因此,承包方可以依照法律的规定,对土地承包经营权采取法定的方式进行流转。(4)承包地被依法征收时,有权获得相应的补偿。土地征收是国家为了公共利益的需要,通过法定程序,将农民集体所有的土地征为国有土地。承包地被征收的,应当依照《物权法》第42条第2款的规定对土地承包经营权人给予补偿。(5)优先承包权。通过家庭承包取得的土地承包经营权的流转,“在同等条件下,本集体经济组织成员享有优先权”。本案中,经过土地承包经营权流转,张某获得了诉争土地的合法使用权,但是四被告并没有通过订立合同等方式取得刘二土地承包经营权,故四被告方未确定土地承包经营权流转的实际效果,对诉争土地没有合法使用权。

（二）四被告对于民事责任的负担

经过上述分析我们可以看到,本案案由虽为排除妨害纠纷,但纠纷起因确是土地承包经营权权属争议、土地界限争议,但该争议通过土地发包方对于合同四至内容的具体释明已解除,故实质上双方已不存在土地界限争议。即便当事人这样认为,但是事实上,各自承包权的成立和界限均是确定且清晰的,因此实质上构成民事侵权的法律关系,系用益物权遭受侵害而引发争议。经审理查明,四被告在诉争土地堆放杂物,妨害原告行使土地承包经营权的行爲无法律依据,应该判决支持原告的诉讼请求。

引申:通过本案审理,我们发现,现农村中发生的排除妨害纠纷案件中,因村委会对土地承包经营权流转管理不善而引发的占较大比例,且案件往往涉及人员多、土地面积大、处理难度大、审理周期长。为此,建议向村委会等基层组织发出司法建议、完善法律指导。规范承包合同。对已诉至法院的纠纷,要积极与村委会进行沟通,了解有关案情、明确争议事实、及时处理矛盾;针对已签订土地承包合同中出现的名称不明、四至不明等问题,及时向村委会发出司法建议,使其对之进行避免和明确;集中开设法律指导的课堂,指导村委会梳理已签订合同、完善土地承包流转合同条款并加强管理,减少纠纷的同时使纠纷的处理有据可依;完善农村土地承包合同的备案、登记、更新制度,使土地承包经营权流转公开、透明、规范、有序。

2 农村土地承包经营权转包的法律性质分析

一、涉土地承包经营权转包纠纷案例简介

——原告陈××与被告北京市平谷区×居民委员会、第三人刘××承包地征收补偿费用分配纠纷案

（一）当事人信息

原告陈××，男，19××年×月×日出生，汉族，北京市平谷区×村人，住北京市平谷区×村×号。

被告北京市平谷区×居民委员会，住所地北京市平谷区×镇×号。

法定代表人××，主任。

第三人刘××，男，19××年×月×日出生，汉族，北京市平谷区×镇人，住北京市平谷区×镇×号。

（二）案情简介

原告陈××起诉称：1999年，原告与弟弟陈×元共同委托陈×国从峪口村刘××处转承包了峪口村的两块果树地。原告经营其中的一块果树地，承包期限为14年，自1999年至2013年。合